

EXPERTISE



PATRICK COLOMER
Expert près la Cour d'appel
de Paris agréé
par la Cour de cassation
Chartered Surveyor MRICS VR



ANTHONY ODILE
Expert associé
Expert près la cour
d'appel de Bordeaux
Colomer Expertises

Encadrement des loyers commerciaux

Le remède irréaliste des élus à l'origine de la vacance

Que pensez-vous du projet d'encadrement des loyers ?

Le problème est pris à l'envers, le loyer est la conséquence et non la cause de la vacance commerciale. Les fondamentaux pour rendre un centre-ville attractif sont l'accessibilité, le stationnement et la sécurité. Les pétitions des commerçants revendiquent ces problèmes et non le niveau des loyers. Le commerce a été asphyxié dans certaines villes par les politiques municipales. Les locataires ont besoin d'une ville animée et accessible.

Mais sont-elles les seuls facteurs ?

Non, la consommation est en baisse en raison d'une diminution du pouvoir d'achat, de l'augmentation du taux d'épargne, mais aussi de l'existence d'autres canaux de distribution comme le e-commerce, et d'une consommation différente notamment vers les produits de seconde main.

Que pouvez-vous nous dire du niveau des loyers ?

Ceux-ci sont devenus trop élevés en raison d'une désaffection des centres-villes liée aux politiques municipales, mais aussi une baisse de la consommation et l'augmentation des charges. L'indice des loyers commerciaux a augmenté contrairement aux valeurs locatives, ce qui a pour résultat des loyers trop élevés. Le plus souvent, lors des renouvellements, on revient au loyer de départ d'il y a neuf ans, en gommant l'indexation... Rappelons que le loyer dépend du chiffre d'affaires et de la marge brute d'exploitation.

Les loyers élevés sont-ils à l'origine de la vacance ?

Là où les loyers sont les plus chers, c'est là où il n'y a pas de vacance, ce qui confirme que le problème n'est pas le loyer, mais l'attractivité commerciale.

Que font les bailleurs ?

Ils ajustent les loyers quand il y a de la vacance, une boutique vide accroît la vacance comme un cancer, ce qui conduit les bailleurs à accepter des baisses de loyer.

Le marché est à deux vitesses : les bons emplacements et les mauvais, dans les premiers les bailleurs ont la main, dans les seconds les locataires, le marché étant dans ce cas offreur et non demandeur. La baisse des loyers permet de remplir les boutiques vides, mais ce n'est pas le fond du problème, il faut que les politiques municipales changent pour rendre les centres-villes attractifs.

L'encadrement des loyers n'est donc pas la solution miracle ?

Non, car ce n'est pas l'origine du problème et cela bloquera le marché en empêchant la régénération des commerces qui doivent se renouveler et évoluer pour maintenir une attractivité, certaines activités devenant obsolètes.

Plus il y a de vacance, plus les loyers baissent. Protéger les activités en perte de vitesse à travers le loyer est une erreur. Il faut aussi permettre au bailleur de réaliser des travaux et de restructurer les locaux, ils ne le feront plus s'ils ne peuvent pas augmenter les loyers.

La mise en œuvre de l'encadrement est-elle possible ?

Il est illusoire d'affecter un prix unitaire par rue en raison de la fertilité du trottoir, la commercialité n'étant pas homogène.

Il convient de tenir compte de la configuration des boutiques, des surfaces, des destinations et des transferts de charges en raison de la liberté contractuelle, ce qui rend la mise en œuvre de cette mesure impossible, sauf à décorrélérer les prix de la réalité économique.

